

**\*NEUER PREIS\* Maisonettewohnung mit Dachterrasse und Whirlpool**  
**\*Virtueller Rundgang\***

2345 Brunn am Gebirge, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 12728**

**Wohnfläche:** ca. 86,18 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 135,18 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 4 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2007

**Heizung:** Fußbodenheizung, Zentralheizung

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** neuwertig

**Zimmer:** 4,5

**Terrasse:** 1 (ca. 26,49 m<sup>2</sup>)

**Balkon:** 1 (ca. 6,01 m<sup>2</sup>)

**Garage:** 1 (ca. 12,5 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WCs:** 2

**Kaufpreis:** 479.000,00 €

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>:** 5.558,13 €

**Betriebskosten:** 237,90 €

**Reparaturrücklage:** 83,30 €

**Garage:** 27,24 €

**Sonstiges:** 2,20 €

**Liftkosten:** 14,14 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 364,78 €

**Reparaturrücklage:** 84.500,00 € per  
01.10.2022

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Energieausweis gültig bis:** 11.12.2029

**Heizwärmebedarf:** **B** 36,4 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **A** 0,83

**Ihr Ansprechpartner:**

Thomas Burger

**Mobil:** +43 / 660 / 764 26 17

**E-Mail:** tb@realbrokers.at



## Detailbeschreibung

Hier sucht eine tolle Maisonettewohnung mit Dachterrasse und Whirlpool ihren neuen Besitzer.

Hier geht es gleich mal zum [Virtueller Rundgang](#) um Ihnen vorab schon eine Besichtigung zu ermöglichen.

Raumaufteilung wie folgt:

EG:

- Vorraum
- WC
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Essbereich
- Küche
- Balkon

OG

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- WC
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- 2 Schlafzimmer
- begehbare Schrankraum.

DG:

- Dachterrasse mit Whirlpool

Diese Wohnung hat einiges zu bieten:

Der Parkplatz in der Tiefgarage ist grösser als die Norm, hier haben sowohl ein Regal, als auch evtl. ein Motorrad oder so platz.

Mit dem Lift gelangen Sie in den 2ten Stock.

Das Erdgeschoss ist gut aufgeteilt.

Die Küche wurde erst 2022 neu errichtet, Im Wohnzimmer finden Sie genügend Platz für die Esstisch und eine Couch, sowie ein kleiner Abstellraum, WC und der Zugang zu der Terrasse.

Auf dieser können Sie gemütlich ihre Freizeit verbringen, ohne die Personen im OG zu belästigen.

Im Obergeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer und ein Schrankraum, welcher ebenfalls als Schlafzimmer genutzt werden kann.

Das Badezimmer ist mit einem Doppelwaschbecken, einer grossen Eckbadewanne und extra Dusche ausgestattet. Nebenan befindet sich ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Das Highlight bei diesem Objekt ist sicherlich die Dachterrasse.

Sitzecke, der Ausblick bis nach Wien im Norden, im Süden der Anninger.

Das Whirlpool für bis zu 6-8 Personen kann sogar beheizt werden.

Eine Immobilie wie diese ist sicherlich nicht alltäglich zu finden!!!

Für Fragen oder Besichtigungen können Sie mich gerne kontaktieren.

### ***IHRE IMMOBILIENTRÄUME - UNSER ZIEL!!!***

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, Telefonnummer und Adresse bearbeiten!

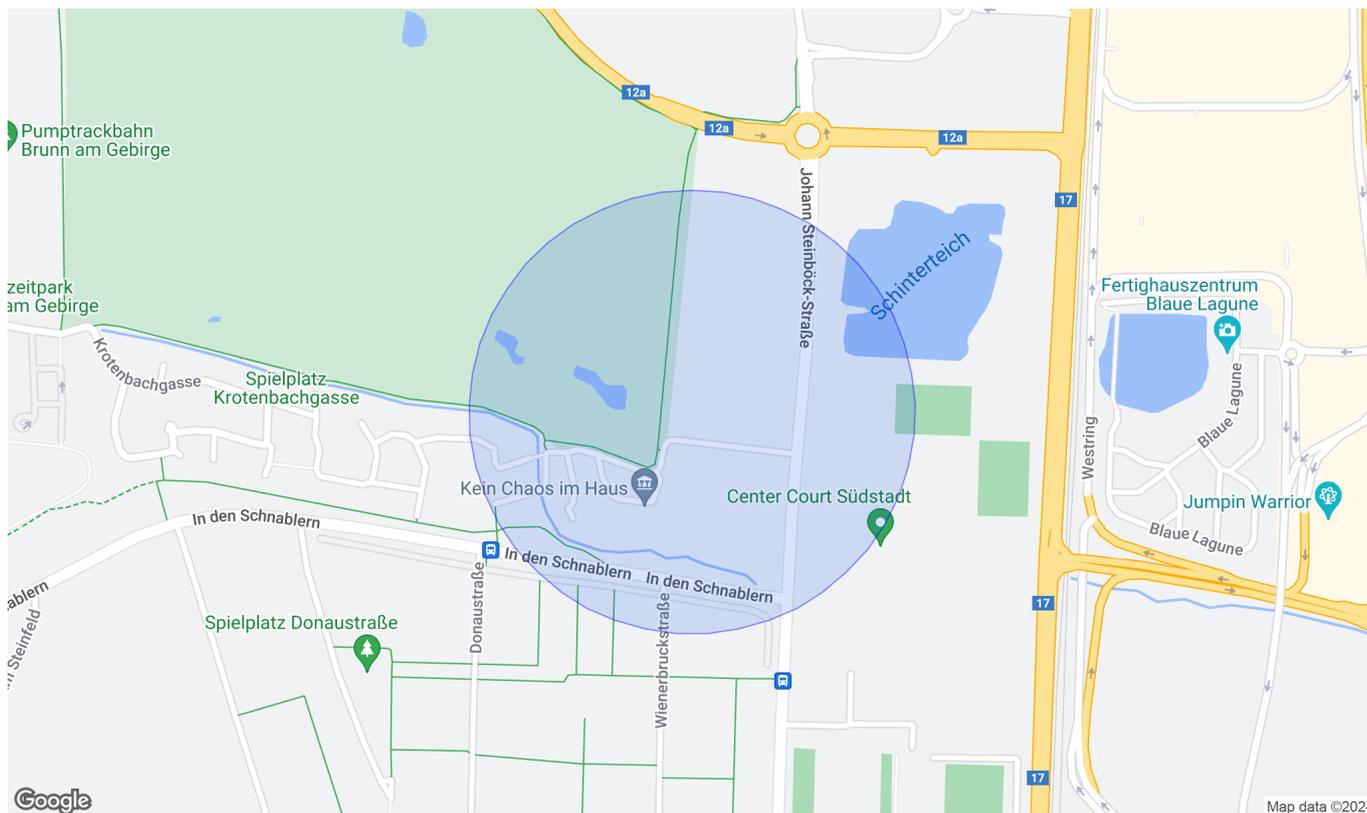
## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Nordbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Fernwärme, WG geeignet, Außenliegender Sonnenschutz, Toilette, Flachdach, Massiv, Stadtblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Grünblick

## Lage

Brunn am Gebirge//Mödling//Maria Enzersdorf

2345 Brunn am Gebirge



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.500 m
Straßenbahn	5.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	8.500 m
Höhere Schule	3.500 m

### Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







